

CLIENT

新潟県空き家セミナー

# 官民連携で挑む 空き家活用とまちづくり



令和7(2025)年 9月27日

# 1. 空き家等を取り巻く現状

## 全国的な空き家増加傾向

- 人口減少にともない全国的に空き家、空きテナント、空き地などの遊休不動産が増加傾向にあり、今後も増え続けることが予想されている
- 特に地方の空き家等の増加が顕著で、管理不全にいたり行政によって解体等の手続きをするケースも増えている
- 持ち家の新築志向が強く、余剰となった多くの中古住宅ストックが利用されることなく放置される傾向

## 2. 柏崎市の取り組み

### 空き家バンクと連携協定

- 平成25(2013)年4月：柏崎市空き家等の適正な管理に関する条例を施行
- 平成30(2018)年3月：柏崎市空家等対策計画を策定
- 総合相談窓口、出前講座、webサイトによる情報発信
- 空き家バンクの運営を開始
- 空家等の適正管理に関する連携協定には12団体が参加
- 空家等除却支援補助制度の創設
- 令和7(2025)年4月：空家等管理活用支援法人指定→官民連携体制強化

### 3. 問題定義と課題設定

あたりまえを変えていく

- 【理想の状態】 手がつけられない空き家が少なく、利活用もされている状態
- 【問題】 空き家等は「ネガティブ」な印象を持たれている
  - ↳ 【課題】 活用しがいのあるストックとして認知され、利活用が進んでいくような施策展開
- 【問題】 新築以外の選択肢が遠い存在になっている
  - ↳ 【課題】 空き家活用をより身近にしていく必要がある

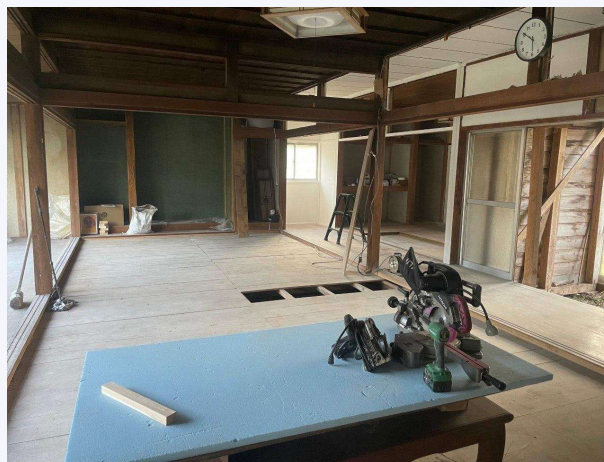


## 4. 中間支援組織とマッチング機能

“官”だけでは難しい問題解決

- 「空き家等」と「利活用する人」、「プレイヤー」と「コンテンツ」、「プロジェクト」と「資金調達」など、どれも中間支援組織が介在し、マッチングする必要がある
- 地方の現状は、マッチングの発生率や頻度、コーディネートの質や情報の一元化に苦慮しており、バラバラな取り組みになっている
- マッチングをトータルでハンドリングする民間主体が必要

## 5. 空き家の活用事例



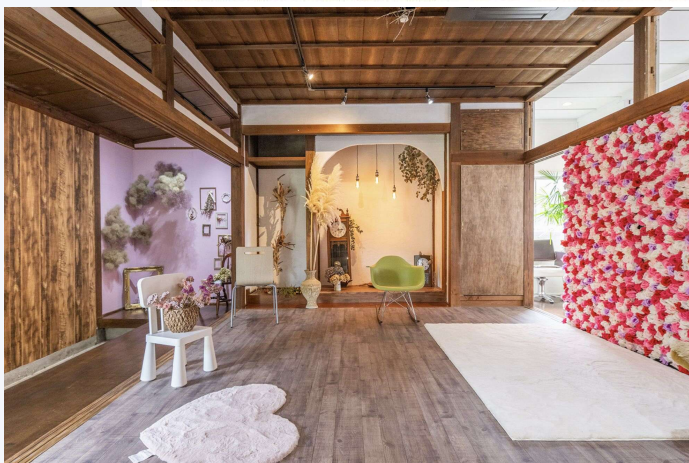


# 空き家を活用した女性用シェアハウスkito





## 築50年の古民家を改装したstudio\_fufu（加納）





WORK

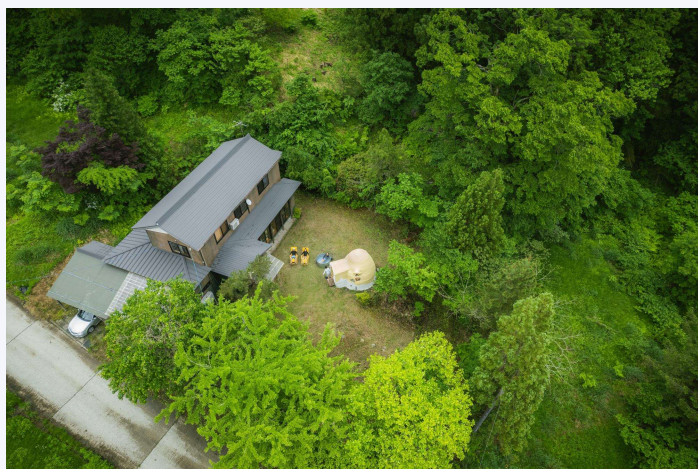
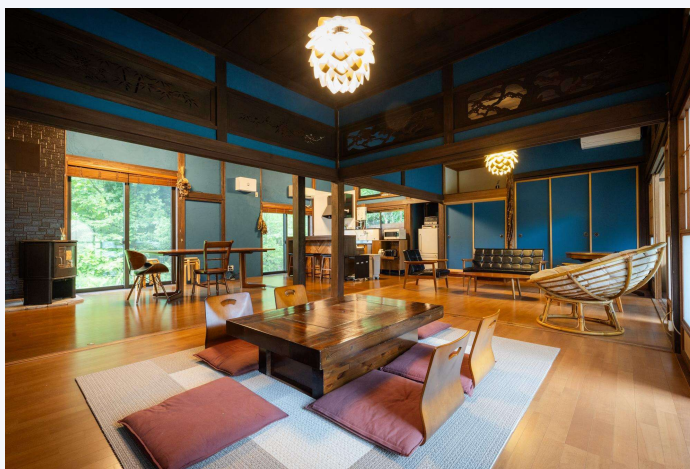
# 駅仲商店街にOPENしたRestaurant & Bar バン ドー





WORK

# 一棟貸しの宿 In Utero (インユーテロ／小清水)

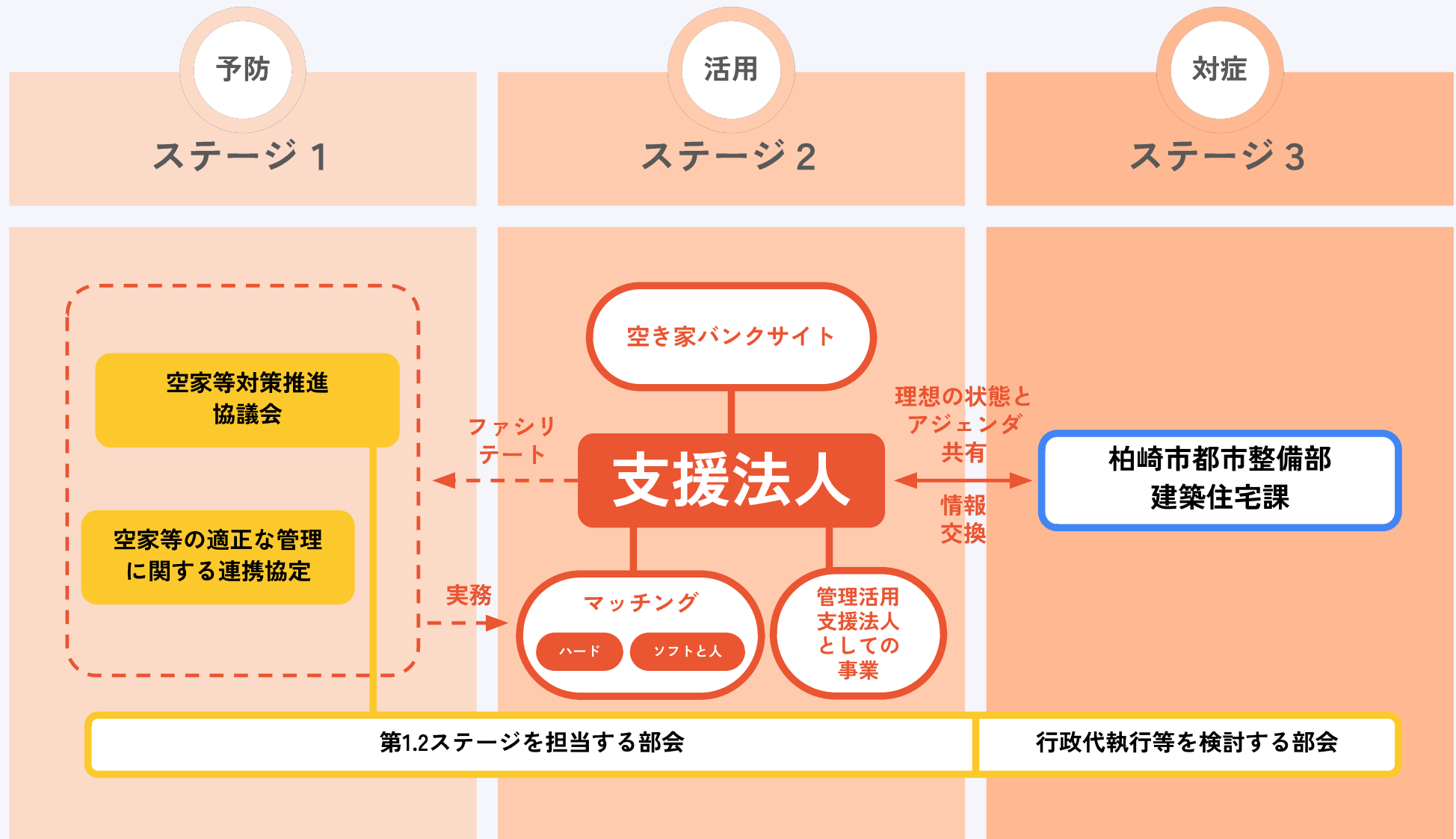




# 空き家を取得して創業した弥栄醸造（宮之下）



## 6. 空き家等の管理活用を促進するスキーム提案





## 6-2. カスタマージャーニー

| 項目/フェーズ                     | 未認知                                  | 認知                                              | 対策検討                                                               | 対策実行                                                         | 問題解決                           |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (例)<br>要領に則った図示を<br>要する相談内容 | 【相談3】<br>隣の空き家の管理状態が<br>悪く困っている。     | 【相談2】<br>(空き家になる前) 空き家になった後にどうしたらよいか教<br>えてほしい。 |                                                                    | 【相談1】<br>空き家を売りたい                                            |                                |
| 顧客課題                        | 自分の家の将来の課題に<br>気付いていない(近隣の<br>家屋を含む) | 課題に気付いたが、誰に相<br>談すればよいかわからない                    | どのように対策すればよい<br>かわからない                                             | 売る以外の対策が難しい                                                  | 手がつけられない空き家が少<br>なく利活用もされている状態 |
| スキームにて<br>提供したい<br>サービス     | 注意喚起の情報発信<br>(SNS、チラシ、回覧板)           | セミナー<br>相談会<br>情報発信                             | 自分のお家終活計画の策<br>定<br>ステークホルダーとのマッ<br>チ<br>ング<br>買われやすい物件化支援<br>相続支援 | 空き家を求めている人とマッ<br>チ<br>ング<br>空き家利活用案の策定<br>専門家・事業者による施策<br>実施 |                                |
| 担当                          | 弊社                                   | 連携協定<br>推進協議会<br>建築住宅課<br>弊社                    | 連携協定<br>推進協議会<br>弊社                                                | 連携協定<br>推進協議会<br>弊社                                          |                                |

# 空き家セミナー

柏崎しおかぜ法律事務所 弁護士 近藤千鶴



# 空き家問題の法的整理と意識変革

～弁護士視点から

## 1 相談者の立場と相談内容

| 相談者の立場                        | 主な相談内容                                                          |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 所有者・管理者                       | 維持管理が負担（草刈り・修繕費用ほか）なので、空き家を手放したい（売却したい／空き家を賃貸に出したい／解体したいが費用が高い） |
| 相続人・親族                        | 相続登記ができていない／共有名義で処分が難しい／相続税・固定資産税の負担が大きい                        |
| 近隣住民                          | ごみ・雑草・害虫が発生して迷惑、建物が老朽化して危険、景観の悪化                                |
| 自治会・町内会                       | 地域の安全や景観の維持、空き家活用による地域振興                                        |
| 不動産業者・建築業者                    | 所有者と連携して利活用を進めたい、行政の補助制度を活用したい                                  |
| NPO法人・地域団体・その他空き家に関係する法人や団体など | 空き家を地域拠点（交流施設・民泊）にしたい、所有者とのマッチング                                |

## 2 所有者・管理者の負う法的責任

### ①土地工作物責任（民法717条）

土地の工作物（空き家）の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害が生じたときは、占有者が第一次的責任を負う／占有者が相当の注意をしたときは、所有者が第二次的責任（無過失責任）を負う

### ②不法行為責任（民法709条）

空き家の管理を適切に行わなかったことについて故意過失により、他人の権利を侵害したときは、損害賠償責任を負う

### ③行政法上の責任

#### ア 空家等対策特別措置法

「特定空家等」に該当すると・・・

助言・指導 → 勧告 → 命令 → 行政代執行

勧告⇒固定資産税の住宅用地特例（1／6）が解除

命令違反⇒50万円以下の過料

#### イ 建築基準法

危険建築物として除却命令を受ける場合あり（10条等）

#### ウ 消防法

火災の危険がある場合消防長等による改善命令等の対象（5条）

# 蓮沼 知大

株式会社GOOD LIFE 代表取締役

Hasunuma Design Factory 蓮沼建築設計事務所 代表

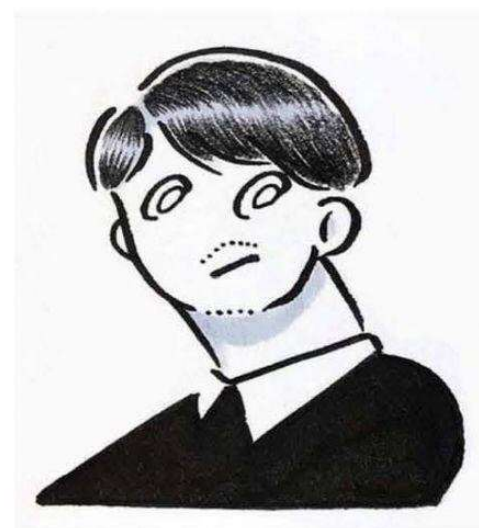
コミュニティカフェToko Toko 運営

住宅・店舗・空き家などの新築やリノベーションの設計施工

・2017年にUターンして設計事務所設立

・まちづくり活動としてマルシェの開催や商店街でカフェの運営

燕市吉田エリアで  
活動しています



# プロジェクトの流れ





# どんな事をしているの？

---

Toko Toko



CAFE/雑貨販売  
起業支援  
全体の窓口

建築

Hasunuma  
Design  
Factory

住宅、店舗  
設計施工

マルシェ

トコマルシェ  
#よしだから可愛いを

朝市を間借りして  
朝市を開催

まちづくり

GOOD  
LIFE!!!

空き家、空き店舗  
利活用、運営、管理





空き店舗を活用したカフェToko Toko





## 2019年 Toko Toko OPEN

- 「人とまちを繋げるカフェ」コンセプト
- この場を使って気軽に新しく挑戦できる
- 色々な人のやりたいをサポートする
- とにかく色々なイベントを開催してたくさんの人が集まってきてくれた(年間30回くらい)







朝市の文化を繋ぎたい！トコマルシェスタート









# 大切にしていること

## マルシェがやりたいわけではない

- ・ 来場者の満足度を上げて、来場者の質を上げる
- ・ 出店者、来場者のファン化
- ・ 初めて来ても会話を大切に
- ・ 人気店に頼らない、売上は必ずしも必要ない
- ・ 滞在時間
- ・ 価値観や思い一緒の人たちを選ぶ
- ・ 地域マルシェ
- ・ 地域の人たちとの会話を大切に

出店者との会話を楽しんでもらうために人数は適度に(1,000人が限界)

# 10年後,20年後の未来のため

次世代のためのコミュニティ作り





## 01 ローカルマーケットの可能性

- Toko Tokoの目の前の通り
- JR吉田駅から徒歩5分
- 朝市会場は200m程度
- その中の一部を間借りして開催
- 地元の店舗に協力してもらい同時開催
- 空き家や空き店舗を借りてイベント会場へ
- 空き地や公園も活用しています
- **リノベーションマルシェ**
- 高齢化が進み通常の出店者は10店舗程度
- 燕市と連携して空き家内覧会も開催

**まちの中心に「使われていない資源」がある  
それを誰 もが関われる場に転換できれば  
地域に新しい人の流れと挑戦が生まれるはず**







誰でも  
挑戦  
できる  
まちへ

# RESTA

それぞれのスタート地点

## どこにもないこの商店街だけの次世代の新しい複合施設

RESTAは地域の交流拠点を目指しています。老若男女が集える場をつくり、目の前にある朝市という文化を守り、次世代へバトンを繋げるためのコミュニティ作りをチームコンセプトに据えてみんなで作り上げる、次世代の新しい複合施設です。





# GOOD LIFE!!!

僕たちと一緒にGOODな時間を。GOODな人生を。そしてGOODな街へ。

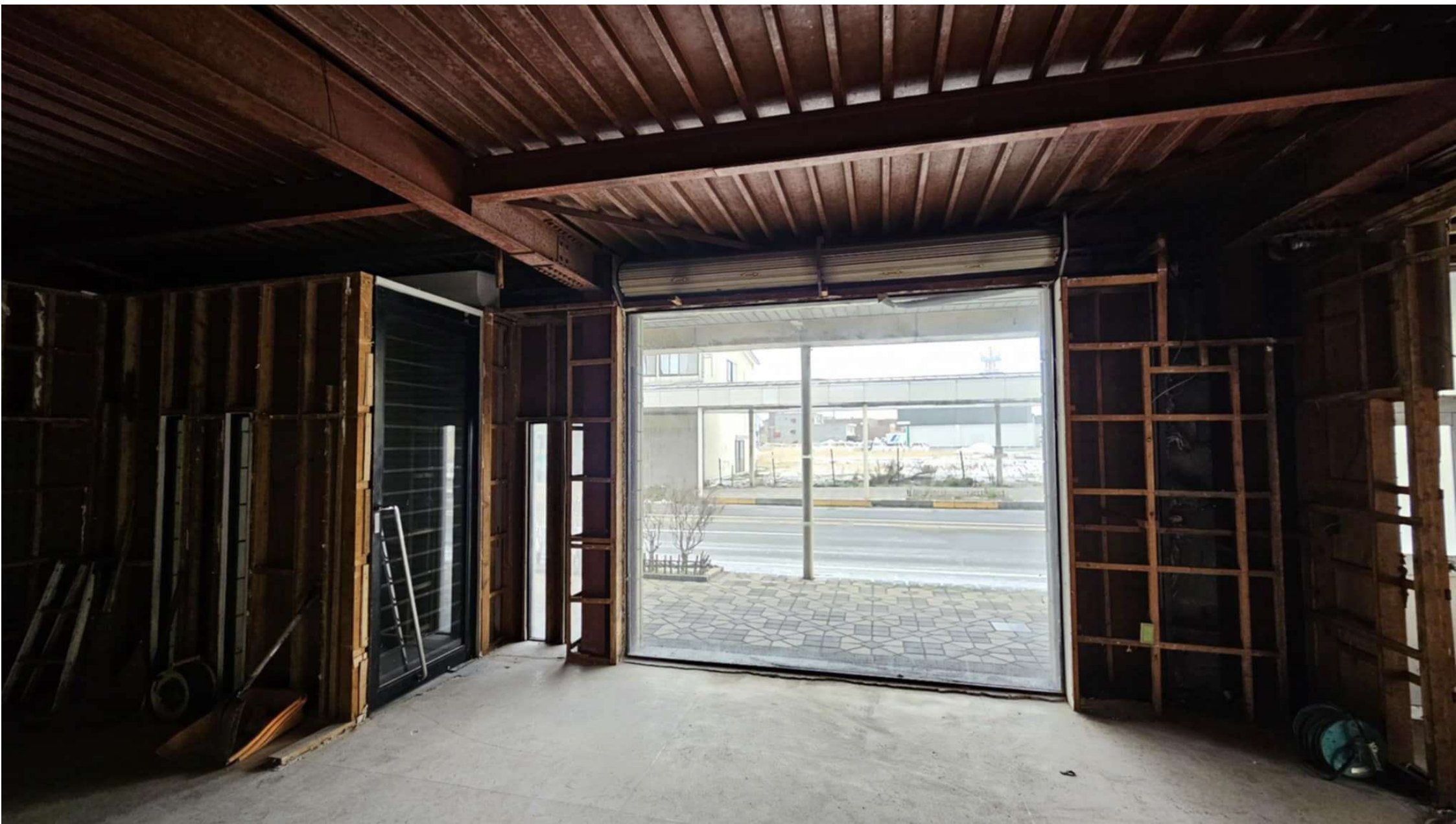
















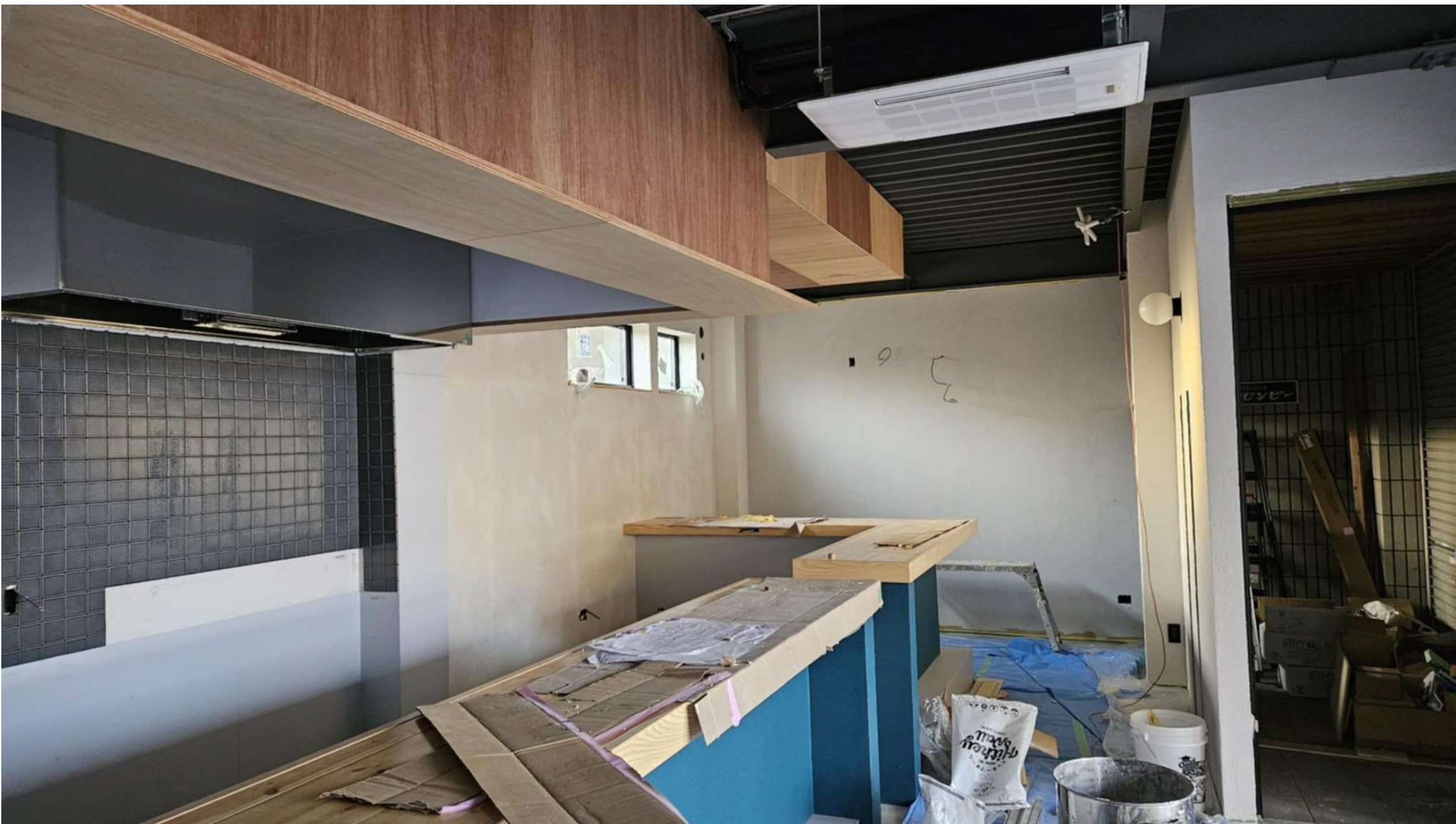


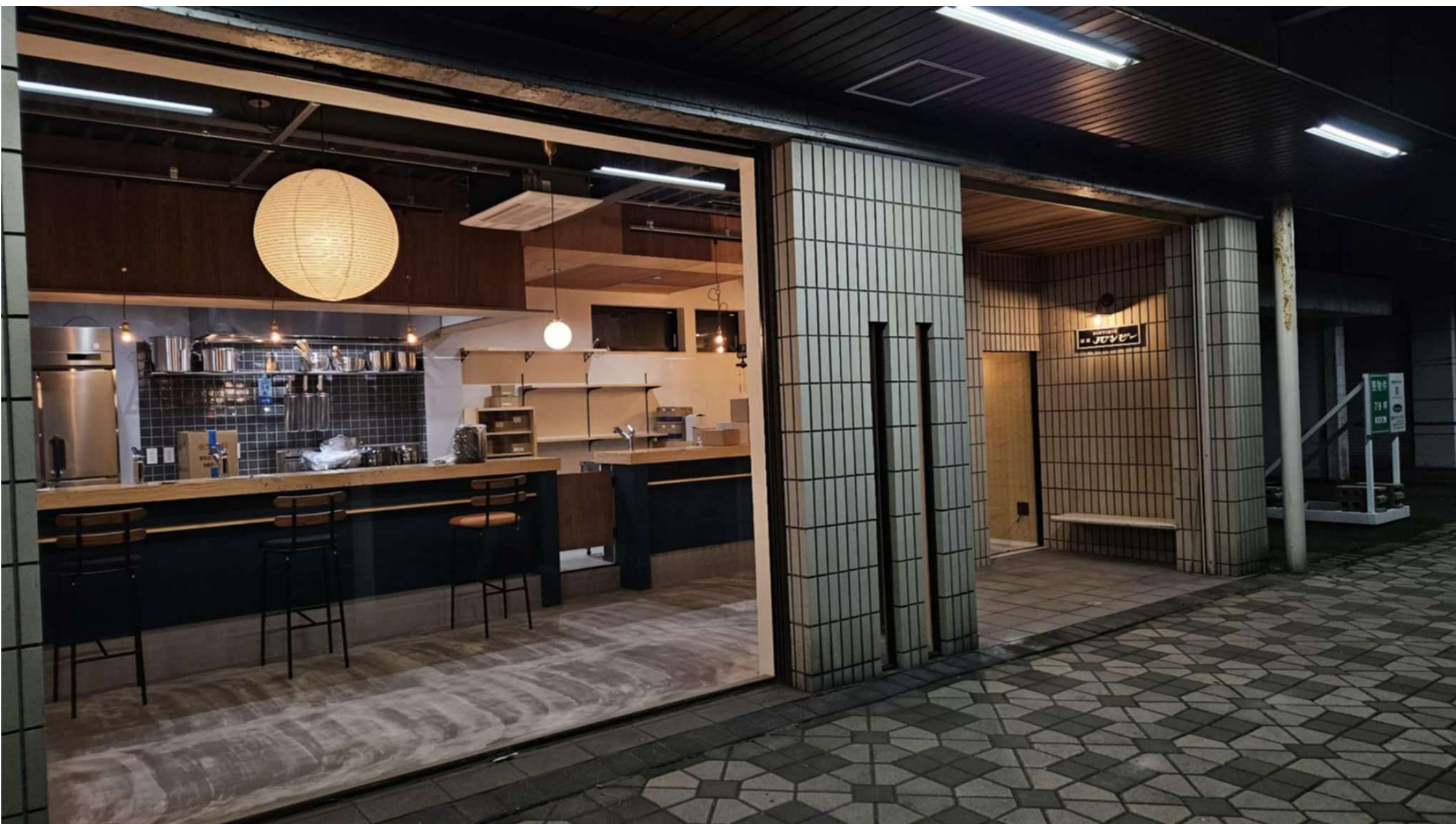






























ジュン

RESTAURANT & BAR



